

沁水县住房和城乡建设管理局  
沁水县发展和改革局 文件  
沁水县市场监督管理局

沁住建字〔2024〕1号

关于印发《沁水县物业企业执行政府指导价  
项目服务等级核查整治专项行动  
工作方案》的通知

各物业服务企业：

根据晋城市住房和城乡建设局、发展和改革委员会、市场监督管理局联合印发的《全市物业企业执行政府指导价项目服务等级核查整治专项行动工作方案》（晋市建房〔2023〕203号）要求，结合我县实际，县住建局会同发展和改革局、市场监督管理局联合制定了本方案，请各企业务必高度重视，认真贯彻落实。

(此页无正文)

沁水县住房和城乡建设管理局



沁水县发展和改革局



沁水县市场监督管理局



(此件公开发布)

2024年1月15日

# **沁水县物业企业执行政府指导价项目服务 等级核查整治专项行动工作方案**

为认真落实《物业管理条例》《山西省物业管理条例》《晋城市物业管理条例》，深入贯彻省政府办公厅《山西省加强和改进住宅物业管理工作三年行动计划（2021-2023年）》、《山西省物价局 山西省住房和城乡建设厅关于规范物业服务收费管理的通知》（晋价服字〔2015〕122号）和《市住建局、市发改委和市市监局关于全市物业企业执行政府指导价项目服务等级核查整治专项行动工作方案》（晋市建房〔2023〕203号），进一步规范物业服务行为，着力解决当前群众反映强烈的物业服务不到位、质价不符、信息不公开的突出问题，决定在全县范围内部署开展物业企业执行政府指导价项目服务等级核查整治专项行动。

## **一、工作目标**

坚持以人民为中心的发展思想，以维护群众切身利益为出发点，聚焦群众关心的热点问题，对全县物业服务等级进行拉网式核查整治，切实维护业主合法权益，逐步构建“服务达标、信息公开、收费合理、质价相符”的和谐住宅小区，促进我县物业服务行业健康有序发展。

## **二、核查整治范围及时间**

**(一) 范围。**全县范围内，物业企业执行政府指导价的项目。

**(二) 时间。**2024年1月1日—2024年11月30日。

## **三、核查整治内容及方式**

### **(一) 核查整治内容**

1. 物业服务等级和收费是否经主管部门核准；
2. 物业服务是否达到主管部门核定的服务等级和收费标准；
3. 收费信息是否公示公开。

### **(二) 核查整治方式**

**1. 现场核查：**主管部门成立联合检查组或聘请第三方等方式开展核查工作。

对照在主管部门备案的前期物业服务合同及其收费标准，查看项目基础配套设施和绿化指标证明材料(竣工核实技术报告或者规划验收合格证明)、物业服务相关工作台账等资料，现场核查物业服务情况(基本要求、共用部位及共用设施设备管理、秩序维护、保洁、绿化等)和信息公示公开情况，并结合实际听取业委会(物管会)对物业服务的意见。现场核查过程中，将对物业服务质价情况进行综合研判，全程留痕，资料证据有备可查。

**2. 依法查处：**对核查中发现的违法违规行为，移交相关部门依法进行查处。

## 四、组织领导

成立物业服务企业项目服务等级核查整治专项行动领导小组（以下简称“领导小组”），成员如下：

组 长：都沁军 县住建局副局长（主持工作）

副组长：赵小兵 县住建局公租房服务中心主任

陈国珍 县发展和改革局副局长

牛玉德 县市场监督管理局三级主任科员

成 员：冯向军 县住建局住房保障股股长

孙东亮 县发展和改革局价格管理股股长

侯转霞 县市场监督管理局价格股股长

领导小组办公室设在县住建 804 室，负责核查整治行动工作的督查、汇总、总结、上报等工作。

## 五、专项行动步骤

（一）收集线索阶段（2024 年 1 月 1 日—2024 年 1 月 31 日）

1. 安排部署，立行立改。县住建局将联合发改和市场监管部门，安排部署物业服务等级核查整治专项行动工作，建立联动工作机制，并制定具体专项行动实施方案；开展广泛宣传，在官方门户网站公开公布县域内物业服务收费等级标准和投诉举报电话，广泛收集整治问题线索，建立问题清单。2024 年 1 月 31 日前要全部完成整改，实现问题清单动态清零。

**2. 公示信息，自查自纠。**各物业服务企业开展收费信息公示公开自查自纠工作，严格落实物业服务收费公开公示制度，增强物业收费透明度，让群众明明白白消费，2024年1月31日前，物业服务企业服务的住宅项目收费公示公开率达到100%。

### **(二) 核查整治阶段(2024年2月1日—10月31日)**

县住建局将联合发改和市场监管部门对物业服务项目“质价不符”问题，进行全面拉网式排查。针对排查发现的问题，建立工作台账，明确责任分工和完成时限，及时督促整改。对服务质量不达标的项目，将责令改正；对不能立即整改的，将明确整改时限，跟进督促，直至问题整改完成；对拒不整改或整改限期到期后仍整改不达标的，县住建局将重新核定并降低小区物业服务等级，物业服务企业根据我县制定的物业服务等级收费标准政策规定，执行服务等级对应的收费标准；对违法违规乱收费的，将移交县市场监督部门查处；专项行动结果将记入物业服务企业信用信息，同时抄送乡（镇）人民政府、社区及业委会（物管会）。到2024年6月底前，排查率达70%以上，10月底前达100%以上。

### **(三) 督导检查阶段(2024年11月1日—11月30日)**

领导小组对专项行动开展情况进行“回头看”，重点对群众投诉项目和未及时落实整改的项目进行复查，定期通报专项行动工作进展情况，扎实推进工作落实。

## **六、工作要求**

**(一) 提高认识，加强领导。**要提高政治站位，高度重视，安排专人负责，将开展物业服务等级核查整治专项行动纳入民生实事，持续规范物业企业服务行为，及时消除质价不符和信息不公开等问题，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

**(二) 明确分工，抓好整改。**住建局负责对物业服务等级达标情况、收费信息公示公开情况进行核查整治；发改局负责及时传达上级物业服务等级收费标准政策，并对政策进行宣传解读；市场监管局负责对未执行最新核价标准和违法违规收费的企业进行依法查处。

**(三) 建立常态化监管机制。**要通过畅通群众投诉举报渠道和定期组织抽查等方式，不断加大对物业服务等级收费的监督检查力度，将“质价相符”和“信息公开”监督检查作为一项常态化工作持续开展，促使物业企业认真履行法定责任和合同约定，提升物业服务水平和群众满意度。

**(四) 加强协调，按时报送。**各单位于每月 25 日前将工作进展情况（住建局报核查项目个数、发现质价不符等问题个数以及整治情况；市场监管局报依法查处项目个数，发改局报物业服务等级收费标准宣传方式及次数）报领导小组办公室。各单位于 2024 年 12 月 10 日前梳理总结专项行动开展情况、主要做法成效、存在问题及建议，汇总形成工作报告，报领导小组办公室。

电子邮箱：qsxzfbz@163.com

联系电话：0356-7022868

附件：1. 物业服务等级核查整治专项行动情况汇总表

2. 物业服务收费信息公示公开情况表

附件 1：

**物业服务等级核查整治专项行动情况汇总表**

填报单位（盖章）：

安排部署		核查（个数）	发现问题（个数） 等质量问题（个数）	整治情况		
城市	制定专项行动方案（是/否）	广泛宣传公开方式	涉及项目	涉及企业	住建房管部门 (项目个数)	市场监管部门 依法查处(项目 个数)
					责令整改	重新核级

说明： 1. 本表由市级主管部门汇总后统一填报；数据为逐月累计数。

2. 报送时间：每月 30 日前报送。

填报人：

联系电话：

10 附件 2:

**物业服务收费信息公示公开情况表**

物业企业（盖章）：

填报时间： 年 月 日

物业企业名称	物业服务企业的住宅 项目总数(个数)	物业收费信息公开情况(项目数)	
		自查自纠小区数	已公开(个数) 公开率(%)

报送时间： 2024年1月31日前报送